

0-492975

На правах рукописи

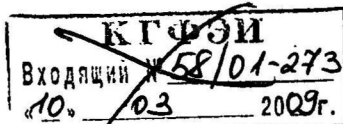
Монин Александр Александрович

**УПРАВЛЕНИЕ И ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПРОМЫШЛЕННЫХ
ПРЕДПРИЯТИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В ПРОЦЕДУРЕ
НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВА)**

**Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством
(Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями,
комплексами – промышленность)**

**Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук**

Хабаровск – 2009



Работа выполнена в ГОУВПО «Хабаровской государственной академии экономики и права»

- Научный руководитель - доктор экономических наук,
профессор Зубарев Александр Евстратьевич
- Официальные оппоненты: - доктор экономических наук,
профессор Шишмаков Владимир Трофимович
- кандидат экономических наук,
доцент Бияк Людмила Леонидовна
- Ведущая организация - ГОУВПО «Дальневосточная государственная
академия государственной службы»

Защита состоится «02» апреля 2009 г. в 14-00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.294.03 при ГОУВПО «Тихоокеанский государственный университет»: 680035, Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д. 136, ауд. 315л

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке
ГОУВПО «Тихоокеанский государственный университет»

Автореферат разослан «27» февраля 2009 г.



Ученый секретарь
диссертационного совета

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'В.А. Федоров'.

В.А.Федоров

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Более 15 лет в России существует право частной собственности на недвижимое имущество. По мере развития рынка недвижимости возрастает актуальность эффективного управления и оценки недвижимого имущества. Согласно Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ, оценка объектов недвижимости в рамках проведения процедур банкротства (наблюдение, внешнее управление, конкурсное производство) является обязательной. Применение других процедур банкротства также может повлечь за собой необходимость выполнения работ по оценке.

В зависимости от применяемой к предприятию процедуры банкротства, могут быть использованы различные виды оцениваемой стоимости, а сам процесс оценки может помочь выявить альтернативные подходы к управлению недвижимой собственностью, обеспечивающие максимальную эффективность ее использования. Это, в свою очередь, увеличивает рыночную стоимость недвижимости, что является основной целью собственников и задачей управляющих в рыночной экономике, которые все отчетливее начинают осознавать ценность недвижимости как стратегического ресурса. Методы антикризисного управления предприятием в условиях процедуры банкротства должны быть ориентированы на вывод его из зоны неплатежеспособности путем выявления и реализации возможностей в области управления активами, в частности, управления недвижимым имуществом предприятия.

Таким образом, методология управления и оценки недвижимого имущества промышленного предприятия, оказавшегося в кризисной ситуации, представляет собой особый интерес для исследования.

Степень изученности проблемы. Проведенный нами анализ показал, что в работах зарубежных (Дж. Фридман и Н. Ордуй, Б. Бруггеман и Дж. Фишер, Д. Джаффе, Р. Доуз, Т. Кларети, Н. Миллер, Ш. Мэйзель, К. Розен, Д. Сирота, М. Стоун, Б. Тсаргиса и Дж. Видемера, Ф. Фабоцци, Д. Эпли и Дж. Миллар, Дж.К. Эккерт и др.) и российских экономистов (С.В. Валдайцев, Н.В. Васильева, П.Г. Грабовый, В.В. Григорьев, С.В. Грибовский, А.Г. Грязнова, В.Е. Есипов, С.Н. Максимов, Г.А. Маховикова, Е.С. Озеров, В.А. Прорвич, В.М. Рутгайзер, И.В. Смирнова, Е.И. Тарасевич, М.А. Федотова и др.) описана методология управления рынком недвижимости и объектами недвижимости на различных уровнях – от отдельного объекта недвижимости до комплекса недвижимого имущества предприятия, освещаются вопросы организации управления объектами недвижимости на разных стадиях жизненного цикла недвижимости, рассматриваются вопросы управления имущественным комплексом города, проблемы анализа рынка недвижимости, управления процессами развития недвижимости (девелопмента). Однако вопросам управления объектами недвижимости предприятий, находящихся в рамках процедуры банкротства,

внимание практически не уделялось, хотя именно от эффективности управления недвижимыми активами предприятия зачастую зависит возможность его финансового оздоровления, сохранения основного вида деятельности, имущества, связей, рабочих мест.

В теории оценки недвижимости на сегодняшний день глубоко изучены подходы и методы оценки главным образом рыночной стоимости недвижимости и недостаточно внимания уделено оценке инвестиционной и ликвидационной стоимостей, применяемых для оценки недвижимости предприятий, находящихся в процедуре банкротства. Малоизученными остаются вопросы, посвященные методологии использования результатов оценки для принятия управленческих решений, для обоснованного выбора одного из вариантов дальнейшего использования недвижимого имущества. За рамками исследований остались вопросы о применении результатов оценки с целью диагностики эффективности функционирования предприятия в целом.

Все вышеизложенное и обусловило актуальность темы, выбор объекта и предмета исследования, а также его целей и задач.

Соответствие темы диссертации требованиям паспорта специальности ВАК. Исследование выполнено в рамках специальности 08.00.05. – экономика и управление народным хозяйством: п. 15.2 «Формирование механизмов устойчивого развития экономики промышленных отраслей, комплексов, предприятий», п.15.13 «Инструменты и методы менеджмента промышленных предприятий, отраслей, комплексов», п.15.15 «Теоретические и методологические основы эффективности развития предприятий, отраслей и комплексов народного хозяйства», 15.29 «Проблемы реструктуризации отраслей и предприятий промышленности» Паспорта специальностей ВАК Министерства образования и науки РФ (экономические науки).

Структурно-логическая схема исследования представлена на рисунке 1.

Цели и задачи исследования. Основной целью настоящего исследования является дальнейшая разработка теоретических вопросов и методических основ оценки недвижимого имущества предприятий, находящихся в процедуре несостоятельности (банкротства), а также использования результатов оценки для повышения эффективности управления этим имуществом.

В соответствии со сформулированной целью в диссертационной работе поставлены и решены следующие задачи:

- рассмотрено экономическое содержание недвижимости в целом, а также состав, структура и основные характеристики недвижимости, принадлежащей предприятиям, находящимся в процедуре несостоятельности (банкротства);
- представлена классификация недвижимого имущества, принадлежащего предприятиям, находящимся в процедуре несостоятельности (банкротства);



Рисунок 1. – Структурно-логическая схема исследования

- исследованы основные виды стоимости, используемые при оценке недвижимого имущества предприятий, находящихся в процедуре несостоятельности (банкротства);
- проведен анализ теоретических и методологических основ процесса оценки и управления недвижимым имуществом предприятий, находящихся в процедуре несостоятельности (банкротства);
- рассмотрены факторы, влияющие на стоимость недвижимого имущества предприятий, находящихся в процедуре банкротства;
- изучены вопросы эффективности управления недвижимым имуществом предприятий, находящихся в процедуре банкротства;
- построена модель, позволяющая использовать результаты оценки недвижимости для принятия управленческих решений в целях повышения эффективности управления недвижимым имуществом предприятий, находящихся в процедуре банкротства.

Объект и предмет исследования. В качестве объекта исследования выступает недвижимое имущество предприятий, находящихся в рамках процедур несостоятельности (банкротства).

Предметом исследования являются теоретические подходы и практические методы управления и оценки объектов недвижимого имущества в условиях антикризисного управления.

Методология и методика исследования. Основой диссертационной работы является экономическая теория, в частности, разделы макро- и микроэкономики, применительно к рынку недвижимости. В процессе исследования использовались: логический, системный и сравнительный методы анализа; приемы абстрагирования, классификации, сравнения; экономико-математическое моделирование, методы финансовой математики и математической статистики; синтез полученных результатов; исследование трудов отечественных и зарубежных авторов по соответствующей тематике. Методологической основой диссертационного исследования является системный подход к изучению процесса оценки и управления недвижимостью в условиях рыночной экономики.

Теоретическая и информационная база исследования. Теоретической основой диссертации послужили: труды ведущих экономистов в области оценочной деятельности и управления недвижимым имуществом; законодательные акты и нормативные документы по вопросам государственного регулирования оценочной деятельности и процедур несостоятельности (банкротства) в РФ; нормативные документы Правительства РФ, Президента РФ, Минфина РФ. Информационной базой исследования послужили справочные материалы Госкомстата России, данные периодической печати и сети Интернет.

В качестве источников фактического материала использовались статистические публикации в российской и зарубежной прессе по исследуемым проблемам, отчеты исследовательских учреждений, данные научных семинаров

по проблемам недвижимости, информация, предоставленная фирмами, работающими в области оценки и управления недвижимостью, а также материалы, полученные лично автором в процессе практической работы.

Наиболее существенные результаты, полученные лично соискателем, заключаются в следующем:

- предложена комплексная классификация объектов недвижимости промышленных предприятий, рекомендуемая для повышения эффективности управления недвижимым имуществом предприятий, находящихся в процедуре несостоятельности (банкротства);

- уточнено определение понятия «управление недвижимым имуществом предприятий». Основой управления недвижимым имуществом предприятия является принятие управленческих решений, осуществляемых на основании результатов оценки его рыночной или иной стоимости;

- разработана система, позволяющая оптимизировать на промышленном предприятии, находящемся в кризисной ситуации, процесс управления недвижимым имуществом. Целью оптимизации является финансовое оздоровление промышленного предприятия, сохранение основного вида деятельности, связей и рабочих мест. Система включает в себя:

1. Экспертизу и классификацию недвижимого имущества по предложенной автором схеме;

2. Оценку рыночной, ликвидационной и др. видов стоимости недвижимого имущества предприятия с учётом методических рекомендаций автора;

3. Принятие оптимального управленческого решения относительно каждого объекта недвижимости предприятия на основании результатов оценки по предложенной автором модели.

Научная новизна исследования. Диссертация представляет собой исследование сравнительно новой для современных российских условий, мало изученной и недостаточно отраженной в экономической литературе проблемы, связанной с совершенствованием систем управления и оценки стоимости недвижимого имущества предприятий, находящихся в процедуре банкротства; данное исследование имеет огромное значение для развития рынка недвижимости и решения проблем антикризисного управления и банкротства предприятий различных отраслей хозяйствования.

Научная новизна диссертационного исследования состоит в следующем:

- обосновано применение различных видов оцениваемой стоимости при оценке недвижимого имущества в целях проведения предусмотренных законом процедур банкротства;

- выявлены дополнительные ценообразующие факторы, определяющие стоимость промышленной недвижимости предприятий-банкротов. Даны практические рекомендации по методике их учёта в ликвидационной стоимости;

- предложена модель учёта фактора ликвидности в ликвидационной стоимости недвижимости предприятий-банкротов;
- предложена модель управления недвижимостью промышленных предприятий-банкротов, основанная на показателе стоимости недвижимости, анализе ее изменения и соотношении различных видов стоимости;
- сформулированы основные положения по повышению эффективности управления недвижимым имуществом предприятий, находящихся в процедуре банкротства.

Практическая значимость исследования. Основные выводы и рекомендации, сформулированные в работе, способствуют совершенствованию методов практической оценки и управления недвижимым имуществом предприятий, находящихся в процедуре банкротства, и могут быть использованы в практике оценки и управления недвижимостью с целью повышения эффективности управления недвижимым имуществом и вывода предприятий из кризисных ситуаций. Исследование полезно профессиональным участникам рынка для принятия рациональных решений при инвестировании в недвижимость, выборе оптимального варианта дальнейшего использования недвижимого имущества, дающего максимальный экономический эффект, а также для диагностики эффективности функционирования предприятия с целью своевременного выявления признаков несостоятельности (банкротства).

Апробация работы. Основные положения, разработанные в диссертации, были представлены на:

- Втором международном конгрессе студентов, молодых учёных и специалистов «Молодёжь и наука – третье тысячелетие» (Москва, 2002);
- Международных НПК «Статистические исследования социально-экономических систем в условиях развития мирохозяйственных связей» (Орёл, 2007), «Практика корпоративного управления и проблемы интеграции образования, науки и бизнеса» (Москва, 2008);
- Всероссийских НПК «Теория и практика антикризисного управления» (Казань, 2003), «Практика антикризисного управления и методические вопросы подготовки специалистов в современных российских условиях» (Москва, 2005);
- Восьмой открытой конференции – конкурсе научных работ молодых учёных Хабаровского края (экономическая секция) (Хабаровск 2006);
- I и II региональных НПК «Проблемы антикризисного управления предприятиями и оценки активов» (Хабаровск, 2000, 2001).

Проблемы, исследованные в диссертации, основные результаты работы были использованы при подготовке и чтении лекций и проведении практических занятий по дисциплинам «Теория антикризисного управления предприятиями», «Экономика недвижимости», «Теория и практика оценочной деятельности» для студентов дневной и заочной форм обучения, «Основы оценки стоимости недвижимости» для специалистов, обучающихся по программе профессиональной переподготовки оценщиков «Оценка стоимости предприятия

(бизнеса)» в ГОУ ВПО «ХГАЭП», а также на промышленных предприятиях Хабаровского края, в т.ч. ООО «Дальдизель – Дальний Восток», ОАО Дальневосточный радиоэлектронный завод «Авест», саморегулируемой организацией арбитражных управляющих – НП «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих», о чем имеются справки о внедрении.

Публикации. Основное содержание диссертации опубликовано в 7 работах общим объемом 2,015 п.л., в том числе авторских – 1,965 п.л.

Структура диссертации. Цели и задачи исследования определили его структуру, включающую введение, три главы, заключение, список литературы, приложения.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обосновывается актуальность темы, оценивается степень изученности проблемы, определяются цель, основные задачи исследования, его научная новизна, теоретическая и практическая значимость.

В первой главе в целях детального изучения вопросов оценки стоимости и управления объектами недвижимости представлен анализ понятия «недвижимость». Сегодня собственники недвижимого имущества, руководители промышленных предприятий все отчетливее начинают осознавать ценность недвижимости как стратегического ресурса, как актива, способного самостоятельно генерировать денежные потоки, запускать инвестиционные механизмы, участвовать в процессе вывода предприятия из кризисных ситуаций, а также что данный ресурс для эффективного использования нуждается в профессиональном управлении.

Проведен анализ основных характеристик и свойств недвижимости, определяющих особенности ее управления. Рассмотрена классификация объектов недвижимости по различным признакам, а также предложена комплексная классификация объектов недвижимости промышленных предприятий, находящихся в процедуре несостоятельности (банкротства), рекомендуемая для повышения эффективности управления недвижимым имуществом предприятий-банкротов.

Основными, наиболее важными для целей управления и оценки экономическими характеристиками недвижимости, принадлежащей предприятиям, находящимся в процедуре несостоятельности (банкротства), на наш взгляд, являются:

- ликвидность;
- необходимость привлечения инвестиций;
- сбалансированность по доходу и рискам;
- структура денежного потока;
- потенциал повышения доходности и эффективности.

Данные характеристики присущи для любой структурной группы недвижимости предприятий, находящихся в процедуре несостоятельности (банкротства). Каждая из этих характеристик в отдельности и все они в совокупности помогают принять правильные управленческие решения о судьбе каждого объекта, связанные с изменением набора прав на объект недвижимости, привлечением инвестиций, развитием и другими вариантами дальнейшего использования, которые могут помочь предприятию выйти из кризисной ситуации. Очевидно, что в процессе оценки и управления этой недвижимостью необходимо учитывать все выделенные признаки и характеристики в комплексе и по отдельности.

В качестве результата оценка может быть использована в различных целях, в рамках данной работы более подробно рассмотрена оценка в целях проведения процедуры банкротства, а также оценка в целях управления, когда оценка производится в целях управления имуществом промышленного предприятия, находящегося в процедуре банкротства, тогда две упомянутые выше цели оценки сливаются в одну.

При рассмотрении дела о банкротстве должника - юридического лица, в соответствии с действующим законодательством¹, применяется одна из процедур банкротства: наблюдение, финансовое оздоровление, внешнее управление, конкурсное производство, мировое соглашение.

В работе обосновано применение различных видов оцениваемой стоимости (см.: таблица 1) при оценке недвижимого имущества, в зависимости от применяемой к предприятию процедуры банкротства. С введением в РФ Федеральных стандартов оценки², на сегодняшний день оценке подлежат рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая стоимость, что не умаляет значения для принятия важных управленческих решений при различных процедурах банкротства других видов стоимости, и не запрещает оценивать их в ходе консультационной деятельности для внутренних целей компаний.

По мнению автора, в качестве отдельной цели оценки следует выделить оценку с целью своевременного выявления признаков несостоятельности (банкротства). Как показывает практика, оценка требуется и до введения процедуры банкротства, а именно, на этапе диагностики эффективности функционирования предприятия.

Также особого внимания заслуживает оценка в целях управления. Управление имуществом включает в себя ряд функций, выполняемых в отношении имущества: реконструкция, модернизация, страхование, сдача или взятие в аренду, списание, утилизация и т.д. Для каждой функции требуется оценка соответствующего вида стоимости.

¹ См. ст.27 Федерального закона от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

² Утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"

Таблица 1 – Виды оцениваемой стоимости при оценке недвижимого имущества в целях проведения процедуры банкротства

Процедуры банкротства	Вид оцениваемой стоимости							
	Рыночная	Инвестиционная	Специальные виды стоимости					
			Залоговая	Налогооблагаемая	Упорядоченная ликвидационная	Принудительная ликвидационная	Утилизационная	Стоимость при существующем использовании
Наблюдение	*	*		*				
Финансовое оздоровление	*	*	*	*				
Внешнее управление	*	*	*	*				
Конкурсное производство					*	*	*	*
Мировое соглашение	*	*	*	*	*			
Оценка с целью выявления признаков несостоятельности (банкротства)	*							*

В работе приведены основные функции управления имуществом на предприятии и возможные виды стоимости имущественных объектов, которые при этом следует оценить.

Рассматривая объект недвижимости как объект управления, автор приходит к выводу о необходимости развития теории управления стоимостью объекта недвижимости как нового направления экономического анализа. Основной задачей управления является максимизация рыночной стоимости объекта в том случае, если текущее использование объекта совпадает с наилучшим и наиболее эффективным, и стоимости при существующем использовании в том случае, если текущее использование объекта не совпадает с наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Субъект управления может влиять на юридическую судьбу объекта (посредством заключения договоров аренды, залога, купли-продажи и т.п.), техническое состояние объекта (посредством организации процесса эксплуатации и технического обслуживания), доходы и расходы от объекта (посредством маркетинга, управления арендными ставками, привлечения инвесторов, управляющих и т.д.).

Управление недвижимым имуществом предприятия – это деятельность, направленная на максимизацию эффективности использования объектов недвижимости в различных сферах деятельности предприятия, включающая в себя правовой, экономический и технический аспекты управления.

Методы антикризисного управления предприятием в условиях процедуры банкротства должны быть ориентированы на вывод его из зоны

неплатежеспособности путем выявления и реализации возможностей в области управления активами, в частности, управления недвижимым имуществом предприятия.

Основными задачами управления недвижимым имуществом предприятия, на наш взгляд, являются:

- учет недвижимого имущества предприятия;
- определение уровня эффективности управления недвижимым имуществом предприятия;
- оценка как отдельных объектов недвижимости, так и комплекса (комплексов) недвижимого имущества предприятия;
- определение эффективных направлений структурного развития, разработка концепций развития недвижимого имущества предприятия, создание и реализация инвестиционных проектов и бизнес-планов, связанных с инвестициями в недвижимое имущество предприятия;
- контроль за использованием недвижимого имущества предприятия.

Для каждой из классификационных групп недвижимого имущества управляющий, на основании результатов оценки, предложит наиболее подходящий вариант дальнейшего использования, дающий максимальный экономический эффект. Возможны следующие варианты:

- реализация недвижимого имущества;
- замещение недвижимого имущества на более рентабельное;
- сдача в аренду;
- передача в залог;
- выделение недвижимого имущества обособленных подразделений в дочерние и зависимые предприятия;
- списание неиспользуемого недвижимого имущества;
- освобождение предприятия от объектов социальной и непроектной сферы;
- консервация объектов, незавершенных строительством, мобилизационного и др. имущества;
- безвозмездная передача объектов недвижимого имущества в государственную или муниципальную собственность;
- привлечение управляющих компаний и передача им неиспользуемых или недогруженных объектов недвижимости.

Возможен также вариант реализации части недвижимых активов предприятия с целью вложения инвестиций в развитие оставшегося недвижимого имущества.

Подчеркнем, что для обоснованного выбора одного из вариантов дальнейшего использования недвижимого имущества предприятия и принятия управленческих решений по развитию, реконструкции, инвестированию и т.п. необходимо провести оценку его рыночной и/или инвестиционной стоимости, стоимости при существующем использовании и т.п. Таким образом, процесс

управления недвижимым имуществом предприятия можно представить в виде процесса, в основе которого лежит принятие управленческих решений, сделанных на основании результатов оценки его рыночной или иной стоимости.

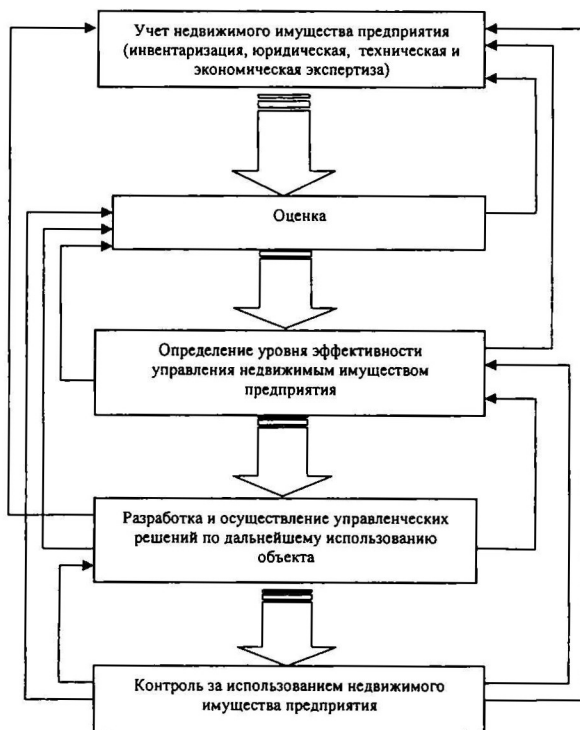


Рисунок 2. – Процесс управления недвижимым имуществом предприятия

Исследование показало, что несмотря на то, что зачастую одним из основных источников дохода предприятий-банкротов являлась сдача имеющегося недвижимого имущества в аренду, они оставались убыточными и нерентабельными. Нередко значительные площади на убыточных предприятиях либо не использовались, либо использовались неэффективно, отсутствовала концепция развития недвижимого имущества, не рассматривались инвестиционные проекты.

Таким образом, для предприятий-банкротов использование системы управления недвижимым имуществом предприятия должно обеспечивать решение следующих задач:

- повышение эффективности использования всех объектов недвижимости предприятия, в том числе не являющихся профильными;

- снижение операционных расходов и, как следствие, более эффективная основная деятельность промышленного предприятия;
- извлечение доходов от инвестиционной и социальной недвижимости и использование их для стимулирования развития основной деятельности промышленного предприятия;
- наиболее полное вовлечение в хозяйственный оборот всех объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенных строительством.

Во второй главе предметом исследования является состояние управления и оценки стоимости недвижимости предприятий, находящихся в процедуре банкротства: оценка состояния рынка недвижимого имущества, анализ и оценка факторов, влияющих на стоимость недвижимого имущества, оценка эффективности управления недвижимым имуществом предприятий, находящихся в процедуре банкротства.

Наиболее полным, на наш взгляд, представляется следующее определение рынка недвижимости: Рынок недвижимости – это система взаимосвязанных экономических механизмов и отношений, существующих в сферах управления, развития, обращения и эксплуатации недвижимости, направленных на обеспечение ее наиболее эффективного использования.

Данное определение учитывает все характеристики рынка недвижимости, а также показывает, что в основе любой деятельности на рынке недвижимости лежит максимальная эффективность ее использования.

Необходимо отметить следующие особенности рынка недвижимости:

- локализованность рынка; Развитие рынка недвижимости региона определяется следующими основными факторами:

- экономическим ростом региона или ожиданиями такого роста;
- финансовыми возможностями для приобретения недвижимости, что, в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона, наличием и характером рабочих мест;

- взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района;

- уникальность объектов на рынке;
- более низкая, по сравнению с другими сферами рыночных отношений, эластичность предложения;

- персонафицированность рынка — цены сделок устанавливаются, как правило, на основе индивидуальных переговоров, а не в результате взаимодействия большого числа продавцов и покупателей;

- более низкая ликвидность (по сравнению с рынком движимого имущества, ценных бумаг);

- специфика операций на рынке недвижимости – операции на рынке недвижимости связаны с переходом (либо перераспределением) и регистрацией прав на объекты недвижимого имущества;

- ограниченная возможность саморегулирования рынка посредством ценового механизма;
- повышенная роль региональных нормативных актов, определяющих правила работы на рынке;
- значительное влияние факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, а также фактора политической стабильности.

Таким образом, рынок недвижимости по своей природе заметно отличается от тех рынков, которые в экономической науке принято называть совершенными. Рынок недвижимости является менее совершенным по сравнению с другими секторами рыночной экономики и оценка состояния данного рынка требует учета его особенностей.

Состояние рынка недвижимости оказывает существенное влияние на потоки доходов, уровни риска и на возможную цену реализации объекта в будущем.

Обязательным условием деятельности, связанной с оценкой недвижимости промышленных предприятий, является как текущий мониторинг и прогнозирование рынка недвижимости, так и анализ ретроспективных данных - для оценки недвижимости методами сравнительного подхода; доходный подход требует обязательного учета текущего состояния рынка недвижимости и перспектив его развития в будущем; затратный подход предполагает использование рыночной информации о текущих строительных затратах и рыночных условиях применения методов.

Анализ рынка недвижимости для целей оценки заключается в соотнесении общего состояния рынка недвижимости, его конкретного сегмента с изучаемым объектом. В результате должен быть сформулирован вывод о том, как взаимодействие спроса и предложения влияет на стоимость оцениваемого объекта. Косвенно результаты анализа могут использоваться для определения варианта оптимального использования существующей и проектируемой недвижимости, определения динамики спроса, маркетинговых стратегий, дизайна, а также прогнозирования доли рынка, которую объект может занять.

В работе представлен анализ рынка промышленной недвижимости Хабаровского края, выполненный для целей оценки и управления, по состоянию на 01 июля 2008 г. Рынок промышленной недвижимости Хабаровского края представляет собой яркий пример регионального рынка, со своими характерными признаками: сегментацией, спецификой объемов спроса и предложения, структурой, динамикой сделок и цен. Выполненный анализ наглядно иллюстрирует эту специфику.

Исследование показано, что основными ценообразующими факторами на рынке промышленной недвижимости Хабаровска являются местоположение и функциональное назначение объектов. Автором был выполнен дополнительный факторный анализ, в результате которого выявлено, что кроме местоположения

и функционального назначения, на стоимость объекта влияют его площадь и техническое состояние.

Техническое состояние выставленных на продажу объектов можно классифицировать по приведенной в работе шкале экспертных оценок технического состояния объектов промышленной недвижимости, определены поправочные коэффициенты к стоимости объектов в зависимости от их технического состояния.

Рынок аренды промышленной недвижимости Хабаровска менее развит, чем рынок купли-продажи. Его исследование позволило сформулировать следующий вывод: на ставку арендной платы влияет функциональное назначение, месторасположение (район города), рыночная привлекательность, качество предоставляемых услуг, удобство доступа к объекту и т.д.

В целом проведенный анализ рынка недвижимости Хабаровска показал наличие значительного разброса ценовых характеристик, выявил влияние на формирование цен важнейших факторов: места расположения, площади, функционального назначения, технического состояния и др. Применение полученных результатов необходимо для обоснованной оценки стоимости и принятия эффективных управленческих решений относительно промышленной недвижимости предприятий, находящихся в процедуре банкротства.

К ценообразующим факторам, определяющим состояние регионального рынка недвижимости, можно отнести:

- развитость рынка;
- информационную обеспеченность и открытость рынка (в т.ч. наличие информации о сделках);
- динамичность (инерционность) рынка (например, средний срок экспозиции);
- динамику и соотношение объемов спроса и предложения (в частности, объем предложения на рынке недвижимости определяется наличием резерва объектов недвижимости и объемами нового строительства);
- соотношение цен первичного и вторичного рынков;
- стабильность цен на строительные услуги и продукцию.

Совокупность приведенных выше факторов определяет среднюю цену на региональном рынке. На дату исследования средняя цена на вторичном рынке промышленной недвижимости г. Хабаровска составляет 16100 руб. за 1 кв.м. Увеличение средней цены за период исследования превышает 78%. Необходимо отметить, что рассмотренные ценообразующие факторы имеют различную степень влияния на стоимость недвижимого имущества. Так, для рынка промышленной недвижимости Хабаровского края основными ценообразующими факторами оказались:

- ограничение предложения объектов промышленной недвижимости;
- местоположение;
- техническое состояние.

Влияние других ценообразующих факторов на стоимость промышленной недвижимости рассматриваемого региона незначительно.

Кроме общего анализа факторов, влияющих на стоимость недвижимого имущества, в том числе промышленных предприятий, в процессе работы автором были выявлены ценообразующие факторы, специфичные именно для объектов промышленной недвижимости. К ним можно отнести:

- соответствие промышленных зданий и сооружений современным достижениям науки и техники;
- возможность обеспечить процесс производства необходимыми производственными мощностями;
- ограничение спроса, предложения и высокая стоимость воссоздания объектов – аналогов;
- экологический фактор.

Оценка стоимости предприятия, оказавшегося в сложном финансовом положении, очень важна в качестве критерия принятия решений и последовательности действий. Перед оценщиком в этих условиях стоит задача обоснованного выбора вида оцениваемой стоимости: рыночная или ликвидационная, а также на практике встает вопрос об учете указанных выше ценообразующих факторов в ликвидационной стоимости недвижимого имущества предприятий-банкротов. В данном разделе диссертационного исследования показано, что ликвидационная стоимость объекта недвижимости определяется на базе рыночной стоимости с учетом дополнительных ценообразующих факторов.

Этапы оценки ликвидационной стоимости для объектов, у которых сложившееся использование совпадает с ННЭИ, и этапы оценки для объектов, у которых они не совпадают, различны.

Таким образом, по сути, сравнению подлежат два процесса оценки:

- процесс оценки ликвидационной стоимости, если сложившееся использование совпадает с ННЭИ;
- процесс оценки ликвидационной стоимости, если сложившееся использование не совпадает с ННЭИ.

Согласно определению, данному в Европейских Стандартах Оценки, ННЭИ (highest and best use) это «наиболее вероятное использование актива, которое физически возможно, надлежащим образом оправдано, юридически допустимо, осуществимо с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого актива является наивысшей»³.

При определении ННЭИ оцениваемого объекта в процессе оценки ликвидационной стоимости подлежат учету такие факторы, как:

- необходимость привлечения инвестиций;
- сбалансированность по доходу и рискам;
- структура денежного потока.

³ Европейские стандарты оценки 2000/Пер. с англ. – М.: РОО, 2003, С. 245.

Далее в работе даны практические рекомендации по методике учета дополнительных ценообразующих факторов в ликвидационной стоимости, предложена модель практического учета фактора ликвидности в ликвидационной стоимости недвижимости предприятий-банкротов. Данная модель удобна для использования на практике даже в условиях ограниченного рынка, которым и является рынок недвижимости промышленного назначения отдельного региона. Предложено также использовать для принятия обоснованного управленческого решения пороговую ликвидационную стоимость оцениваемого объекта.

Отметим, что при формулировании окончательного вывода относительно ликвидационной стоимости недвижимого имущества предприятия-банкрота необходимо проанализировать еще раз факторы, имеющие отношение к стоимости собственно имущества, и факторы, обуславливающие уровень управления предприятием. Если ситуация банкротства предприятия обусловлена низким уровнем управления, то это обстоятельство не должно негативно отразиться на ликвидационной стоимости недвижимого имущества. Если же причиной банкротства явилось местоположение предприятия или техническое состояние, функциональный износ и т.п. активов предприятия, то эти факторы существенно снизят уровень ликвидационной стоимости. Таким образом, при оценке ликвидационной стоимости необходимо предварительно выяснить причины банкротства и только потом формулировать окончательное мнение о ликвидационной стоимости недвижимого имущества.

Исследование показало, что крайне неумелое управление активами привело к тому, что большинство предприятий Хабаровского края используют не более 40% имеющихся в их распоряжении производственных площадей, что становится дополнительным фактором финансового кризиса и зачастую приводят к процедуре банкротства.

Только комплексный подход к системе оценки эффективности управления недвижимым имуществом промышленного предприятия способен привести к решениям, которые могут лечь в основу плана внешнего управления процедур банкротства, направленных на вывод предприятия из кризисной ситуации. Такая комплексная система оценки должна включать в себя:

- оценку финансового состояния предприятия (в т.ч. нормативную систему коэффициентов, оценку по одной или нескольким моделям и др.);
- оценку бизнеса (т.к. не имеют смысла мероприятия, направленные на повышение эффективности управления недвижимым имуществом предприятия, приводящие к снижению стоимости самого предприятия);
- оценку недвижимого имущества (т.к. основной целью управляющего является максимизация стоимости недвижимого имущества).

Оценка недвижимого имущества в данной системе подразумевает не только определение стоимости оцениваемого имущества, но и расчет показателей эффективности его использования.

Далее в работе рассмотрены существующие показатели эффективности использования недвижимого имущества; определен основной критерий оценки эффективности управления недвижимым имуществом предприятия-банкрота, на основании которого предложен новый показатель эффективности управления недвижимостью, имеющий широкое практическое применение.

По нашему мнению, для предприятий, находящихся в процедуре банкротства, в качестве уникального критерия эффективности для выбора стратегии развития недвижимого имущества должны использоваться рыночная стоимость бизнеса и рыночная стоимость недвижимого имущества предприятия.

В процессе работы было обследовано 10 крупных предприятий-банкротов Хабаровского края, в результате чего было выявлено, что показатель эффективности управления недвижимым имуществом этих предприятий, определяемый нами в данном случае как отношение рыночной стоимости бизнеса к рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия, находится на минимуме, т.е. значительно ниже значений этого показателя, определенного нами для прибыльных предприятий с нормальным уровнем рентабельности, у которых этот показатель обычно варьируется в диапазоне от 0,6 до 1,0 и выше.

Расчет коэффициента ЭУН (эффективности управления недвижимым имуществом) может быть положен в основу принципа выделения из имущества предприятия-должника структур, которые могут быть представлены как отдельный бизнес. Его реализация в конкретных управленческих решениях будет способствовать повышению финансовой устойчивости предприятий за счет более рационального использования активов, сохранению бизнеса предприятия, т.е. основного вида деятельности, имущества, связей, рабочих мест.

Предложенная методика ЭУН-коэффициентного экспресс-анализа, апробированная на промышленных предприятиях г. Хабаровск, наиболее полно отражает экономическую сущность использования недвижимости, а также получение экономического эффекта от использования недвижимости, и должна быть отражена в комплексной системе оценки эффективности управления недвижимым имуществом промышленного предприятия.

В третьей главе показано, что ситуация банкротства для фондоемкого предприятия является результатом, прежде всего, неэффективного управления недвижимым имуществом. Автором предложена и с помощью методов математической статистики доказана модель управления недвижимостью промышленных предприятий-банкротов, которая на основании показателя стоимости недвижимости, анализа ее изменения и соотношения различных видов стоимости позволяет сделать прогноз вероятности банкротства фондоемкого промышленного предприятия, и принять обоснованные эффективные управленческие решения.

Каждое управленческое решение, так или иначе затрагивающее сферу

недвижимости на предприятии, должно базироваться на максимизации стоимости недвижимого имущества предприятия и максимизации стоимости бизнеса в целом.

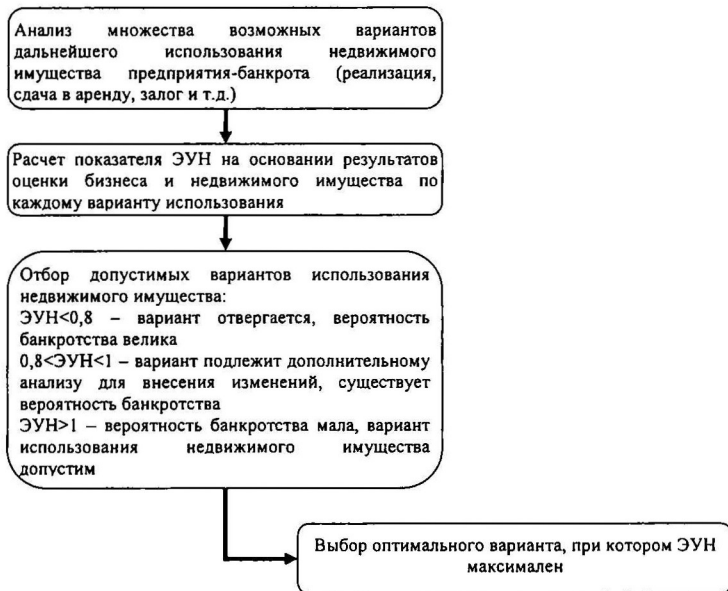


Рисунок 3. – Схема принятия управленческого решения с помощью показателя ЭУН

Повышение эффективности управления недвижимым имуществом предприятия - главная задача изложенной автором модели управления недвижимой собственностью промышленных предприятий, находящихся в процедуре банкротства. Представленная модель разработана для использования в процедурах банкротства, предназначенных изменить кризисную ситуацию с помощью профессиональной работы управляющего и улучшить финансовое положение предприятия-банкрота.

Для обоснованного выбора одного из вариантов дальнейшего использования недвижимого имущества предприятия, принятия управленческих решений (по развитию, реконструкции, инвестированию и т.п.) необходимо провести оценку его рыночной и/или залоговой, ликвидационной, инвестиционной стоимости, стоимости при существующем использовании и т.д., а также работы по оценке бизнеса.

Проведенные исследования показали, что гипотеза о возможности прогнозирования банкротства предприятия на основании показателя ЭУН при условии, что на долю оцениваемой недвижимости в активах предприятия,

осуществляющего бизнес на этой недвижимости, должно приходиться не менее 60%, подтвердилась. Полученный результат делает возможным дальнейшее развитие методологии управления недвижимостью.

Эффективным способом совершенствования процесса управления недвижимостью промышленных предприятий является создание концепции управления недвижимостью, определяющей основные принципы, цели, задачи, направления и приоритеты политики предприятия в сфере управления недвижимым имуществом, находящимся у него в собственности или пользовании. Результатами реализации такой концепции является прямое или косвенное повышение доли доходов от использования недвижимого имущества в структуре доходов предприятия, а в основу такой концепции должны быть положены достоверные результаты оценки недвижимого имущества.

Основная идея разрабатываемой на предприятии, находящемся в процедуре банкротства, концепции управления недвижимым имуществом заключается в том, что управляющий должен создать карту управленческих решений, нацеленных не на скорейшую реализацию недвижимости, а на использование недвижимости для оздоровления предприятия и вывода его из кризисной ситуации.

Стоимость недвижимости – основа для принятия эффективных управленческих решений по ее использованию. В соответствии со стратегическими интересами промышленных предприятий концепция управления их недвижимой собственностью должна быть направлена на рост стоимости недвижимого имущества за счет достижения максимального результата использования объектов недвижимости; обеспечения оптимальной структуры недвижимого имущества по формам собственности и вариантам использования и устойчивого потока прямых и косвенных доходов от недвижимого имущества предприятия; привлечения внутренних и внешних инвестиций; минимизации затрат по содержанию системы управления недвижимым имуществом и создания благоприятных условий для социально значимой деятельности. Данная концепция управления недвижимым имуществом предприятий-банкротов должна предполагать также оценку стратегии и возможности развития предприятия; размеров имущества, достаточных для продажи его части для удовлетворения требований кредиторов при сохранении основного вида деятельности; платежеспособного спроса на выпускаемую продукцию; эффективности финансового менеджмента со стороны арбитражного управляющего и производственно – финансовых структур, оказывающих ему соответствующую поддержку.

После разработки концепции управления недвижимым имуществом, на предприятии-банкроте должна быть осуществлена комплексная правовая, экономическая и техническая экспертиза недвижимого имущества.

В заключении сделаны основные выводы и предложения, полученные в результате проведенной работы.

Основные публикации по теме исследования

1. Монин А.А. Управление недвижимым имуществом предприятий, находящихся в процедуре банкротства / А.А. Монин // *Власть и управление на Востоке России*. – 2008. – № 1 (42). – С. 26-32.

2. Монин А.А. Оценка стоимости недвижимости предприятий, находящихся в процедуре банкротства / А.А. Монин // *Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права)*. – 2008. – № 3 (59). – С. 84-87.

3. Монин А.А. Оценка и реструктуризация собственности в системе подготовки специалистов по антикризисному управлению / А.А. Монин, Е.А. Монин, А.Р. Плоткина // *Высшая школа: проблемы профессиональной подготовки специалистов в области экономики, управления и права: Материалы форума преподавателей, аспирантов и студентов*. – Хабаровск, 2000. – С. 136-138.

4. Монин А.А. Циклическая модель жизнедеятельности экономической системы и потребность России в антикризисном управлении / А.А. Монин // *Студенты об актуальных проблемах современности : Сборник научных статей*. – Хабаровск, 2000. – С. 3-4.

5. Монин А.А. Финансовый анализ в системе банкротства Российских предприятий / А.А. Монин // *Проблемы антикризисного управления и оценки активов: Материалы региональной научно-практической конференции*. – Хабаровск, 2001. – С. 148-149.

6. Монин А.А. Определение стоимости объекта недвижимости с ограниченным рынком / А.А. Монин // *Проблемы антикризисного управления предприятиями и оценки активов: Материалы II региональной научно—практической конференции*. – Хабаровск, 2002. – С. 118-121.

7. Монин А.А. Анализ рынка недвижимости и оценка факторов, влияющих на стоимость недвижимости / А.А. Монин // *Материалы восьмой открытой конференции-конкурса научных работ молодых ученых Хабаровского края (экономическая секция)*. – Хабаровск, 2006. – С. 133-138.

Монин Александр Александрович

**УПРАВЛЕНИЕ И ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ,
НАХОДЯЩИХСЯ В ПРОЦЕДУРЕ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ
(БАНКРОТСТВА)**

**Автореферат
диссертации на соискание ученой степени**

16-2